VIVIENDA DE USO TURÍSTICO · ANÁLISIS

Del discurso electoral a la norma

Qué se promete y qué se aprueba sobre la vivienda turística: los ejemplos de Canarias, Madrid, Málaga y Valencia

En campaña, los pisos turísticos se explican en una frase: son los culpables de que no haya vivienda. Luego, cuando hay que escribir la norma en el boletín oficial, la cosa se complica. Y lo que se aprueba no siempre coincide con lo que se dijo, ni aguanta tanto como se anunció.

JUAN ANTONIO MATEOS MATEOS · *Abogado especializado en Derecho turístico e inmobiliario* · *www.alquilerviviendavacacional.com*

Pocos asuntos dan tanto juego electoral como la vivienda turística. Es un enemigo cómodo: se entiende en una frase, cabe en un cartel y promete resolver de un golpe algo tan difícil como el precio de la vivienda. El problema llega después, cuando esa frase hay que convertirla en una norma con artículos, plazos y competencias. Ahí es donde el discurso y la realidad empiezan a separarse.

Lo que se dice y lo que se aprueba no siempre coincide

Conviene mirar los hechos y no las etiquetas. En el plano nacional, un mismo partido puede defender seguridad jurídica, licencias ágiles y menos impuestos para el alquiler turístico; y, a la vez, gobernar comunidades y ayuntamientos donde se suspenden licencias, se aprueban leyes restrictivas o se veta la actividad. No es un reproche a una sigla concreta: le pasa, en un sentido o en otro, a casi todas. Las posturas del micrófono y las del boletín oficial no siempre encajan.

Cuatro territorios, cuatro reglas distintas

Lo vemos con cuatro ejemplos. En Canarias, un gobierno de coalición aprobó a finales de 2025 la primera ley que regula de forma específica la vivienda vacacional, con el uso residencial por delante del turístico.[1] En Madrid, el Ayuntamiento sacó adelante el llamado Plan Reside, que en la práctica expulsa los pisos turísticos de los edificios de viviendas.[2] En Málaga, el Ayuntamiento suspendió desde agosto de 2025 la entrada de nuevas viviendas turísticas durante un máximo de tres años, al amparo de un decreto de la Junta de Andalucía que habilita a los municipios a hacerlo.[3] Y en la Comunitat Valenciana, un decreto ley de 2024 endureció los requisitos y puso fecha de caducidad a la inscripción, y una ley de 2026 volvió a tocar el régimen.[4]

Para quien tiene un piso, el mensaje es desconcertante: la regla depende de dónde esté el inmueble, y cambia cada pocos meses.

> *«Lo que se aprueba con prisa no siempre aguanta: el registro estatal lo anuló el Tribunal Supremo.»*
>
> DEL DISCURSO A LA NORMA

Normas con prisa que no siempre aguantan

Y aquí está uno de los puntos que más me preocupa como jurista. Muchas de estas medidas se aprueban deprisa, por la vía del decreto ley y con el calendario político por delante del trabajo técnico. El resultado se nota. El Gobierno central creó un registro único para el alquiler de corta duración, pensado como pieza central del control; el Tribunal Supremo lo anuló en parte en 2026 por invadir competencias de las comunidades autónomas.[5] Y los dos decretos de vivienda de octubre de 2026 —en uno de ellos viajaba el IVA del 10 % para los pisos turísticos— decayeron en el Congreso a los pocos días de publicarse.[6] Legislar a golpe de anuncio tiene este precio: normas que nacen y caen en cuestión de meses.

¿Y de verdad baja el alquiler?

La pregunta incómoda es la de siempre: ¿sirve para lo que se dice que sirve? Limitar las nuevas altas de pisos turísticos es fácil de anunciar y queda bien en un titular. Que eso abarate de verdad el alquiler residencial, o que devuelva viviendas al

mercado de larga duración, es algo que habría que demostrar con datos de antes y después, y esos datos casi nunca se publican. Regular no está mal; lo que no vale es vender como solución lo que todavía no se ha medido.

Quién queda en medio

Mientras tanto, en medio queda el propietario pequeño. El discurso apunta a los grandes fondos, pero la red atrapa sobre todo a la familia que tiene un piso y lo alquila unas semanas, que hizo las cosas en regla y que ahora se encuentra con que la norma ha cambiado, con que teme que le afecte hacia atrás y con que en la comunidad vecina rige justo lo contrario. Esa persona no necesita otro eslogan; necesita saber a qué atenerse.

En resumen

El problema de acceso a la vivienda es real, y poner orden en el alquiler turístico es legítimo. Lo que no ayuda es legislar por titulares, por decreto y al ritmo de las elecciones: produce inseguridad, pleitos y poca eficacia demostrada. Lo que falta es lo aburrido y lo útil: reglas estables, respeto a las competencias de cada administración, plazos de adaptación razonables y, sobre todo, que quien aprueba una medida enseñe después si de verdad ha funcionado. Hasta entonces, el camino del discurso a la norma seguirá dejando el mismo rastro: mucho ruido, muchos boletines y un propietario que no sabe qué ley tendrá el año que viene.

NOTAS

1. Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas (Canarias), aprobada por el Parlamento de Canarias en noviembre de 2025 bajo un gobierno de coalición de Coalición Canaria y el Partido Popular; PSOE, Nueva Canarias y Vox votaron en contra, con motivos distintos.
2. Plan Reside del Ayuntamiento de Madrid, en vigor desde el 27 de agosto de 2025, que restringe la implantación de viviendas de uso turístico en los edificios residenciales.
3. Ayuntamiento de Málaga: suspensión de nuevas viviendas de uso turístico desde el 23 de agosto de 2025, por un máximo de tres años o hasta la modificación del planeamiento, al amparo del Decreto-ley de la Junta de Andalucía 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.
4. Comunitat Valenciana: Decreto-ley 9/2024, de 2 de agosto, del Consell —requisitos de las viviendas de uso turístico, informe de compatibilidad urbanística e inscripción con validez de cinco años— y Ley 3/2026, de 29 de junio, de la Generalitat.
5. Sentencia del Tribunal Supremo de mayo de 2026 que anuló parcialmente el Real Decreto 1312/2024, regulador del Registro Único de Arrendamientos de corta duración, por invadir competencias de las comunidades autónomas.
6. Los dos reales decretos-leyes de vivienda sometidos a convalidación el 2 de octubre de 2026 decayeron en el Congreso (172 votos a favor frente a 178, y 166 frente a 184); el IVA del 10 % a los pisos turísticos se incluía en uno de ellos.